



14. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“
mit integriertem Grünordnungsplan
Flur Nr. 1 und 1/1, Gemarkung Feldkirchen

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: November 2024
Projekt: 24837

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost
83026 Rosenheim
Tel. +49/(0)8031 – 30 425 -0
rosenheim@plg-strasser.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum	2
3.0 Bestand und Planung, Alternativen	2
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten	3
3.3 Planung.....	9
4.0 Begründung der Festsetzungen.....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	11
4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	12
4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
4.6 Gestalterische Festsetzungen	12
4.7 Festsetzungen zur Grünordnung	13
5.0 Auswirkungen der Planung	14
5.1 Wasserrecht / Gefahren durch Wasser	15
5.2 Klimaschutz	16
5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	17
5.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	18
Literatur- und Quellenverzeichnis	21

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Der Gemeinde Feldkirchen-Westerham liegt für das Umfeld des katholischen Pfarramts St. Laurentius an der Salzstraße in Feldkirchen der Antrag auf Errichtung eines Pfarrsaales vor. Die vorliegende Planung beabsichtigt die Errichtung eines erdgeschossigen Baukörpers mit einer Nutzfläche unter 120 m² einschl. Nebenanlagen. Der Bauausschuss hat sich in mehreren Sitzungen intensiv mit der beantragten Planung beschäftigt.

Die Orts- und Hauslandschaft in der Ortsmitte von Feldkirchen ist bis heute geprägt von kirchlicher, bäuerlicher und handwerklicher Tradition, die bis ins 15. Jahrhundert zurückreicht. Die Landwirtschaft ist mittlerweile aufgegeben oder die Betriebe haben auf Grund räumlicher und betriebstechnischer Ansprüche ausgesiedelt. Heute dominieren Handwerk, Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen die Straßenzüge. Das in weiten Teilen denkmalgeschützte Umfeld der Kirche St. Laurentius und die ehemaligen Einfirstanlagen und ihre Ordnung im Straßenbild sind ein städtebauliches Identifikationsmerkmal für diesen Teil der Ortsmitte von Feldkirchen. Vorrangiges städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, die besonderen Merkmale der Hauslandschaft zu erhalten.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB des Ortskernes Feldkirchen. Besondere Rücksichtnahme ist bei baulichen Veränderungen vor allem auf den ortsbildprägenden Pfarrhof und die denkmalgeschützte Umfassungsmauer zu lenken.

Vor dem städtebaulichen Hintergrund und zur Wahrung des Maßstabes mit der Umgebung hat sich der Bauausschuss gegen die Errichtung eines erdgeschossigen Pfarrsaales ausgesprochen. Das Gremium hat sich zudem ausführlich mit der Wirtschaftlichkeit eines derartigen Vorhabens und mit entsprechenden Fördermöglichkeiten auseinandergesetzt.

In Anbetracht der angespannten Wohnungssituation in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham bietet sich die Möglichkeit einer gemischt genutzten, mehrgeschossigen Bebauung aus kommunaler Sicht an. Die Umsetzung einer großen Mischbebauung (Pfarrsaal im EG und Wohnungen im OG und DG) durch die Kirche als Grundstückseigentümer, oder einen solventen Investor aus den Reihen des Ordinariats wäre daher wünschenswert. Gerade Seniorenwohnungen oder Wohnungen für sozial Schwache sowie für die Kindergartenangestellten (Vorteil bei der Mitarbeitergewinnung und sichere Mieteinkünfte), würden sehr positiv zum Image der katholischen Kirche vor Ort beitragen.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ (1981), in diesem Bereich zuletzt geändert im Rahmen der 12. Änderung (2017). Im Rahmen der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung ist im bislang unbebauten Bereich des Grundstücks die Errichtung von Gebäuden zulässig. Die dritte Dimension wird durch die Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe definiert.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ansprüche einer maßstäblichen Bebauung zur Wahrung des Straßenraums hat der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 15.10.2024 beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass lediglich Gebäude mit mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschosse errichtet werden dürfen.

Eine raumprägende Planung ist seit jeher Ziel der Gemeinde im Ortskernbereich von Feldkirchen. In der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 40 wird für alle Gebäude im Ortszentrum von Feldkirchen eine mindestens zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben. Auch der vorgeschlagene Baukörper im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans zeichnet sich durch zwei Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoss aus.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung somit bestätigt bzw. aufrechterhalten. Die Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

In der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB wird auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 1 und 1/1 der der Gemarkung Feldkirchen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von circa 3.450 m².

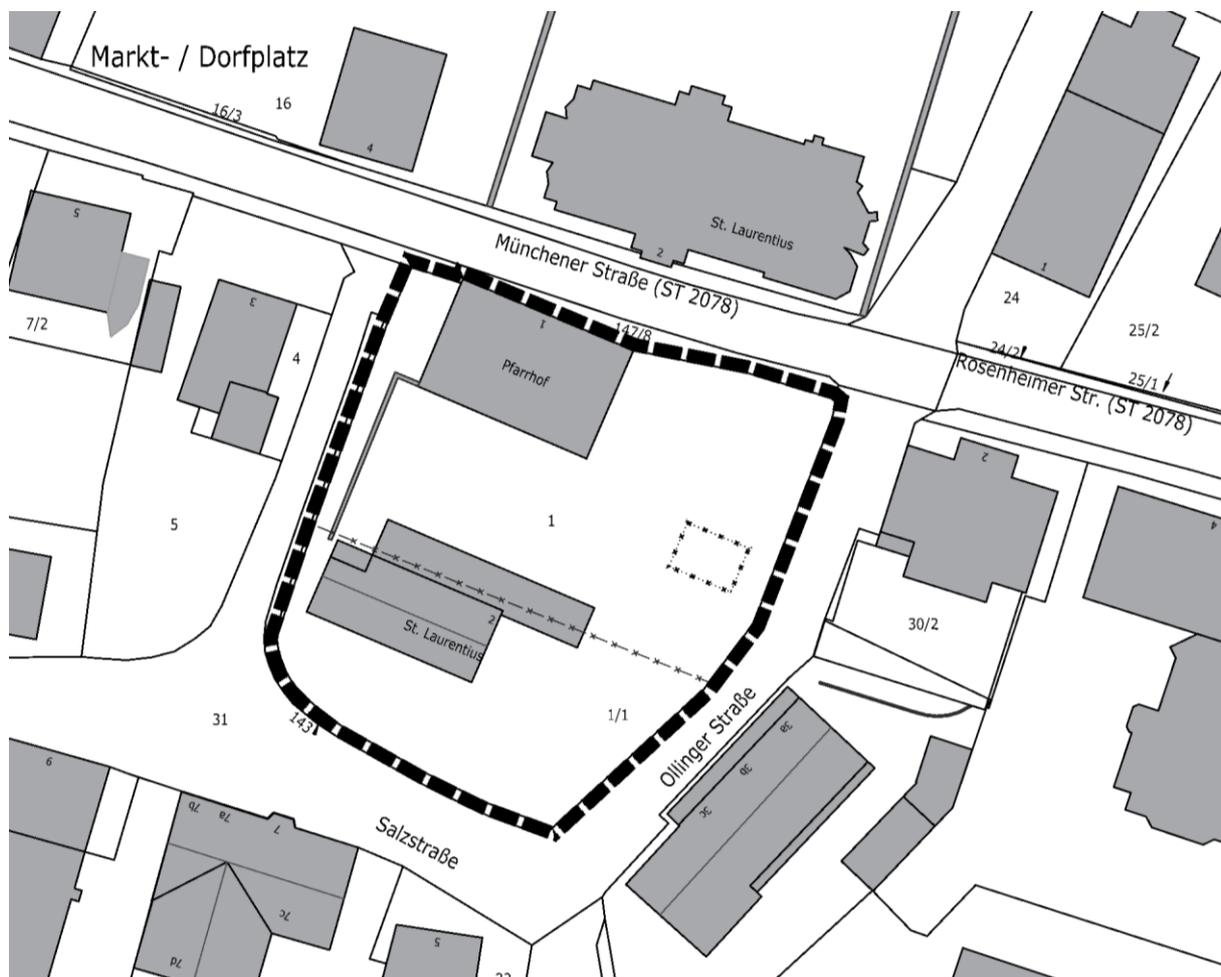


Abb. 1 Karte Geltungsbereich
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

3.0 Bestand und Planung, Alternativen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend der rechtskräftigen 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ ist das Planungsgebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit den Hauptnutzungszwecken „Kirche / kirchlichen Zwecken dienend“ und „Kinderbetreuung / Soziales Netzwerk“ festgesetzt.

Der Pfarrhof wird in seinen bestehenden Dimensionen durch Festsetzung einer Baulinie und höchstzulässigen Wandhöhe bestätigt. Für den südlichen und östlichen Grundstücksbereich werden durch Baugrenzen L-förmig überbaubare Grundstücksflächen definiert. Das Konzept sieht hier die Errichtung von zwei orthogonal zueinanderstehenden, mehrgeschossigen Baukörpern mit Satteldächern in offener Bauweise vor. Die höchstzulässige Wandhöhe von 7,50 m lässt hier drei Vollgeschosse erwarten. Die beiden Gebäude sind über einen erdgeschossigen Verbindungsbau verknüpft.

Die Anordnung der Baukörper lässt einen qualitativ hochwertigen, kommunikativen Innenhof erwarten. Der südliche Baukörper wurde zwischenzeitlich in Form des Pfarrkindergartens St. Laurentius umgesetzt. Das östliche Baurecht und der mögliche Verbindungsbau wurden bislang nicht realisiert.

Die dominierende ortsbildprägende Linde im südlichen Planungsgebiet konnte im Zuge der Baumaßnahmen erhalten bleiben. Der dominierende Solitärbaum (Linde) im Innenhof des Pfarramts musste zwischenzeitlich entfernt werden.

Entlang der Ollinger Straße sind Flächen für Stellplätze vorgesehen. Eine Ein- und Ausfahrt auf die Münchener Straße ist vom Planungsgebiet aus nicht zulässig.

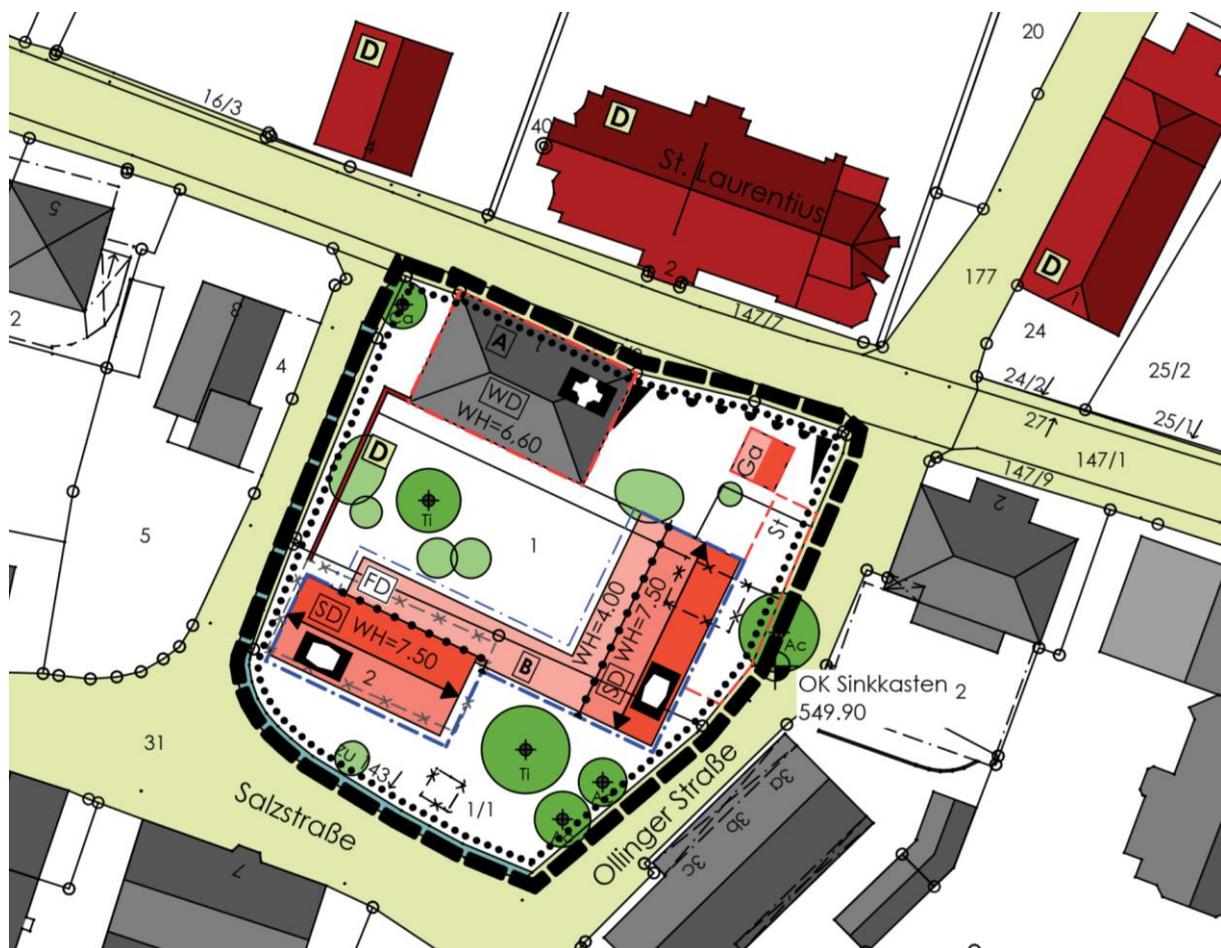


Abb. 2 Auszug aus 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ (2017) mit deckungsgleichem Planungsgebiet (schwarze Blockmarkierung) – o. M. Quelle: © 2017 Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist das Planungsgebiet als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Ollinger Straße erschlossen und an das örtliche Straßennetz angebunden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich der Münchener Straße (ST 2078). Eine Ein- und Ausfahrt zur Münchener Straße ist wegen der eingeschränkten Sichtverhältnisse nicht zulässig.

Westlich des überplanten Bereichs führt ein Fußweg von der Münchener Straße zur Salzstraße.

Technische Infrastruktur

Das überplante Grundstück ist durch bestehende Anschlüsse an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden. Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Strukturen anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Baubestand und ausgeübte Nutzung

Im nördlichen Planungsgebiet befindet sich das historische Pfarrhaus der Kirchengemeinde St. Laurentius. Das bestehende, östlich gelegene Nebengebäude (Garage) steht zur Disposition.

Im südlichen Planungsbereich befindet sich das Gebäude des katholischen Pfarrkindergartens St. Laurentius mit den zugehörigen Gartenbereichen.



Abb. 3 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebietes (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem Natur FINWeb © 2024 LfU; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Schutzgebiete / Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG national geschützte Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.).

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

In unmittelbarer Nachbarschaft lebt eine Kolonie der Großen Mausohr-Fledermaus. Die bundesweit bedeutsamen Wochenstuben in der Kirche St. Laurentius stehen als FFH Gebiet im Rahmen der Natura 2000 unter Schutz (FFH-Gebiet 8037-372.02 „Mausohrkolonien im südlichen Landkreis Rosenheim“).

In einem Umfeld von mindestens 1 km befinden sich keine weiteren europäische oder nationale Schutzgebiete. Eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung der im weiteren Umfeld befindlichen europäischen und nationalen Schutzgebiete ist aufgrund der Entfernung sowie der Lage innerhalb des Ortsbereichs von Feldkirchen nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Bayernnetz Natur-Projekts. Entsprechend Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Rosenheim werden keine besonderen Vorgaben an das Planungsgebiet gestellt.

Entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich das Planungsgebiet nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 02.12.2024, befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine kartierten Biotopflächen. Die nächstgelegene Biotopfläche befindet sich mit einer „Extensivwiese am östlichen Ortsrand von Feldkirchen“ (Biotop Nr. 8037-0036-001) circa 450 m östlich des Planungsgebiets. Eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung der Biotopflächen ist aufgrund der Entfernung sowie der Lage innerhalb des Ortsbereichs von Feldkirchen nicht zu erwarten.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 24.10.2024 sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 02.12.2024, siehe folgende Abbildung und Tabelle).

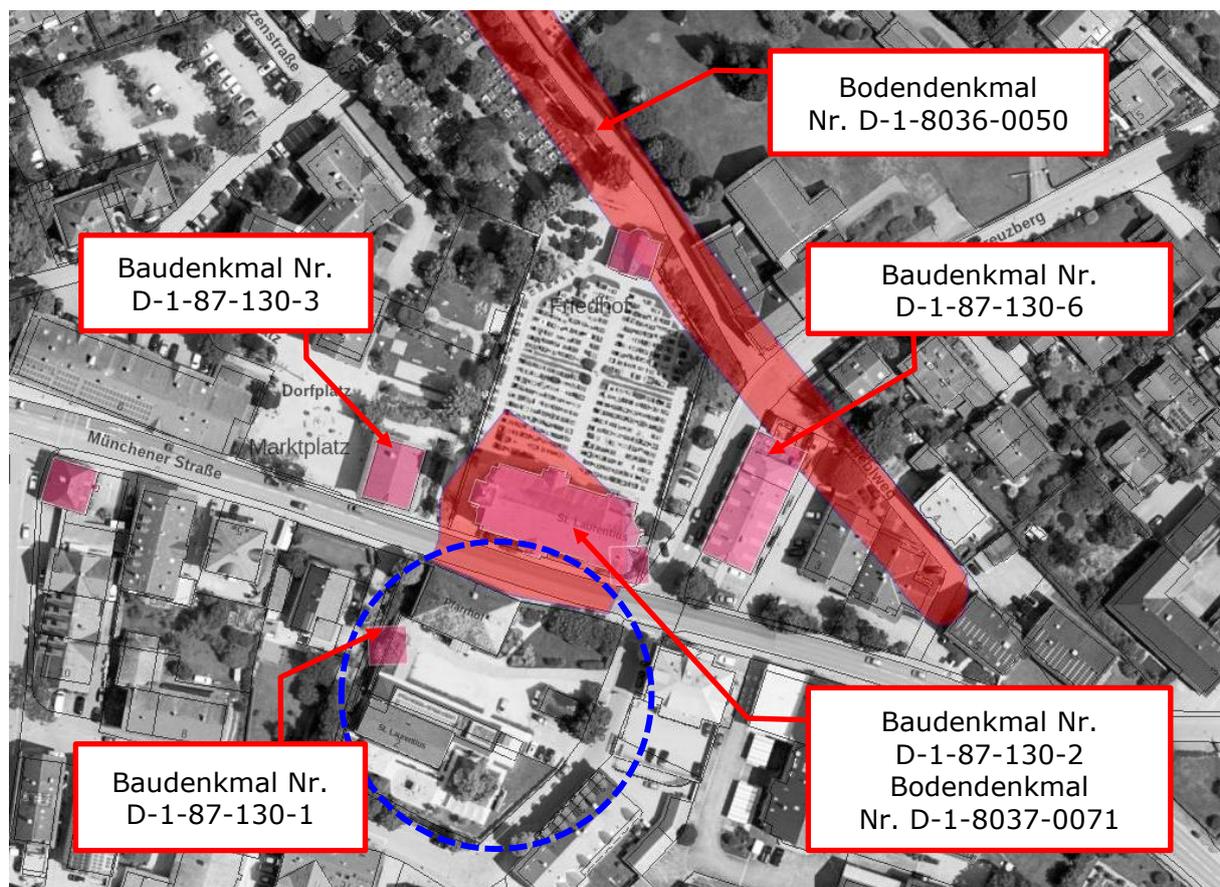


Abb. 4 Kennzeichnung der Bau- und Bodendenkmale (rote Füllflächen) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau strichliert umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Fachinformationssystem Natur Online FINWeb © 2024 LfU; Denkmaldaten © 2024 BLfD; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Bau- und Bodendenkmale	
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-1	Westliche Gartenmauer des Pfarrhofes, 18. Jh.; Inschriftstein, bez. 1642; Marienfigur, Kalkstein, 18. Jh.; vor der westlichen Gartenmauer.
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-2	Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, Saalbau mit eingezogenem Chor, Satteldach und Westturm mit welscher Haube, von Hans Schurr, 1906, historisierender Neubau unter Einbeziehung des spätgotischen Turmunterbaus, südl. Turmwand bez. 1469; mit Ausstattung; Kriegerdenkmal, Kalksteinrelief, um 1918; Friedhofskapelle, mit Arkadengang, Mittelrisalit und Putzgliederungen, historisierend, um 1906.
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-6	Gasthaus, zweigeschossiger Putzbau mit mittelsteilem Halbwalmdach, wohl 1. Drittel 19. Jh.
Bodendenkmal Nr. D-1-8037-0071	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Laurentius in Feldkirchen und ihrer Vorgängerbauten.
Bodendenkmal Nr. D-1-8036-0050	Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg).

Tab. 1 Überblick Bau- und Bodendenkmale im Umfeld des Planungsgebiets

Daten: © 2024 BLfD

Realvegetation

Die unbebauten Flächen des nördlichen Planungsgebiets dienen als Hof- und Erschließungsflächen sowie als Frei- und Grünbereiche im Gebäudeumfeld. In diesem Zusammenhang weisen sämtliche Grün- und Freiflächen eine anthropogene Prägung auf. Der dominierende Solitärbaum (Linde) im Innenhof des Pfarramts musste zwischenzeitlich entfernt werden.

Die Freibereiche des südlichen Planungsgebiets werden durch den Kindergarten als Spiel- und Freibereich genutzt. Eine ortsbildprägende Linde spendet hier Schatten.

Das überplante Gebiet, eingespannt durch die Münchener Straße, die Ollinger Straße, die Salzstraße und den innerörtlichen Fußweg, weist insgesamt eine gute Ein- und Durchgrünung von siedlungstypischen Gehölzen und ein typisches ländliches Erscheinungsbild auf. In weiten Teilen rahmen Heckenstrukturen das Quartier ein.

Den benachbarten Feldkirchener Bach (außerhalb des Planungsgebiets) flankieren mehrere dominierende Solitär-Laubbäume.

Topografie

Entsprechend dem digitalen Geländemodell DGM25 der bayerischen Vermessungsverwaltung ist das Gelände überwiegend eben. Im Bereich der Ollinger Straße fällt das Gelände von circa 550,40 m ü. NHN im Bereich der Münchener Straße auf etwa 549,30 m ü. NHN im Kreuzungsbereich zur Salzstraße. Über eine Länge von etwa 76 m entspricht das einem durchschnittlichen Gefälle von circa 1,5 % (Fachdaten: BayernAtlas © 2024 StMFH, Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung; Online-Abfrage vom 02.12.2024). Im Bereich des westlich verlaufenden Fußwegs zeigt sich ein annähernd identisches Bild.

Oberflächen- / Fließgewässer

Südlich und westlich des Planungsgebiets verläuft der Feldkirchener Bach (Gewässer III. Ordnung). Vorhaben befinden sich daher innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Innerhalb der überplanten Grundstücke befinden sich keine Oberflächengewässer.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befinden sich die Änderungsbereiche nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Entsprechend dem UmweltAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Hochwasser befindet sich das Planungsgebiet in weiten Teilen innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebiets HQ100 des Feldkirchner Bachs. Das Gebiet liegt vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 02.12.2024).

Die Standorte innerhalb wassersensibler Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch zum Beispiel über die Ufer tretende Flüsse und Bäche oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU sind entlang der Münchener Straße potenzielle Fließwege mit erhöhtem Abfluss verzeichnet (siehe folgende Abbildung). Entlang der Salzstraße und des westlichen Fußwegs ist potenziell ein starker Abfluss zu erwarten. Detaillierte Angaben zu wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Östlich der Ollinger Straße bildet eine kleinere Geländesenke einen potenziellen Aufstaubereich.

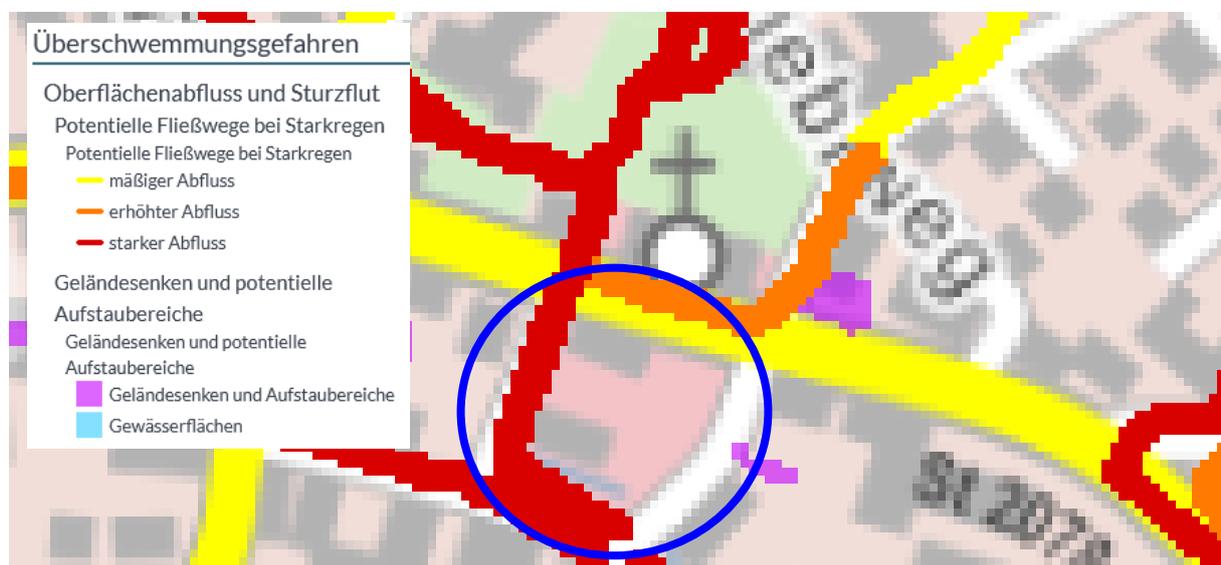


Abb. 5 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2024 LfU; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Geogefahren befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (Onlineabfrage vom 02.12.2024).

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet wie folgt gekennzeichnet.

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
Ingenieurgeologische Bewertung	Untergrund: nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	Grundwasser: > 20 dm tief Stauwasser: Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden
Gesteinsklassifikation nach digitalen Geologischen Karte dGK25	Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig teils mit lehmigen Deckschichten, kann Lagen von Rollkies enthalten.
Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)	[L,nd] Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert Mögliche Bodengruppen: GE, GW, GI, SE, SW, SI, GU, GT, SU
Kartierter Boden bis ca. 1 Meter Tiefe am Standort	[12a] Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

Tab. 2 Kennzeichnung des Planungsgebiets

Fachdaten: UmweltAtlas Bayern – Boden / angewandte Geologie © 2024 LfU

Immissionen

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Staatsstraße ST 2078 begrenzt. Im näheren und weiteren Umfeld befinden sich weitere Kreisstraßen. Negative Lärmeinwirkungen durch das vorhandene Verkehrsaufkommen und somit Vorbelastungen des Schutzguts Mensch sind im Umfeld des Vorhabens daher grundsätzlich gegeben.

Entsprechend der Straßenverkehrszählung SVZ 2021 wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV (KFZ/24h) für die ST 2078 im überplanten Bereich mit insgesamt 10.378 Fahrzeugen angegeben (Zählstelle 81379503, Online-Abfrage BAYSIS vom 02.12.2024). Davon entfallen 9.545 Fahrzeuge auf den Leichtverkehr LV (Krad, PKW, Lieferwagen). 833 Fahrzeuge werden dem Schwerverkehr (Busse, LKW > 3,5 t, Lastzüge) zugeordnet.

Entsprechend dem Lärmbelastungskataster LBK Bayern sind durch die Staatsstraße Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten.

Im Rahmen des Lärmbelastungskatasters LBK Bayern wurden entlang der Hauptverkehrsstraßen in einem 10m x 10m Raster und in einer Höhe von 4m über dem Gelände die Lärmindizes L_{DEN} (24-Stunden: Day-Evening-Night-Lärmindex) und L_{Night} (Nachtlärmindex 22.00 bis 06.00 Uhr) ermittelt.

Entsprechend dem Lärmbelastungskataster LBK Bayern (Umgebungslärmkartierung 2022) sind durch die Staatsstraße Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten (Online-Abfrage UmweltAtlas- Lärm vom 02.12.2024). Neben der Vorbelastung durch Lärm ist auch von Immissionen wie Licht, Staub und gegebenenfalls Erschütterung auszugehen.

Das LBK Bayern zeigt in der Umgebungslärmkartierung 2022, dass im Rahmen einer 24 Stunden-Betrachtung (L_{DEN}) das Planungsgebiet insgesamt Belastungen größer 55 dB(A) ausgesetzt ist. In der Betrachtung des Beurteilungszeitraums „Nacht“ von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr (L_{Night}) werden für das nördliche Planungsgebiet Lärmbelastungen über 50 dB(A) verzeichnet, siehe folgende Abbildungen.

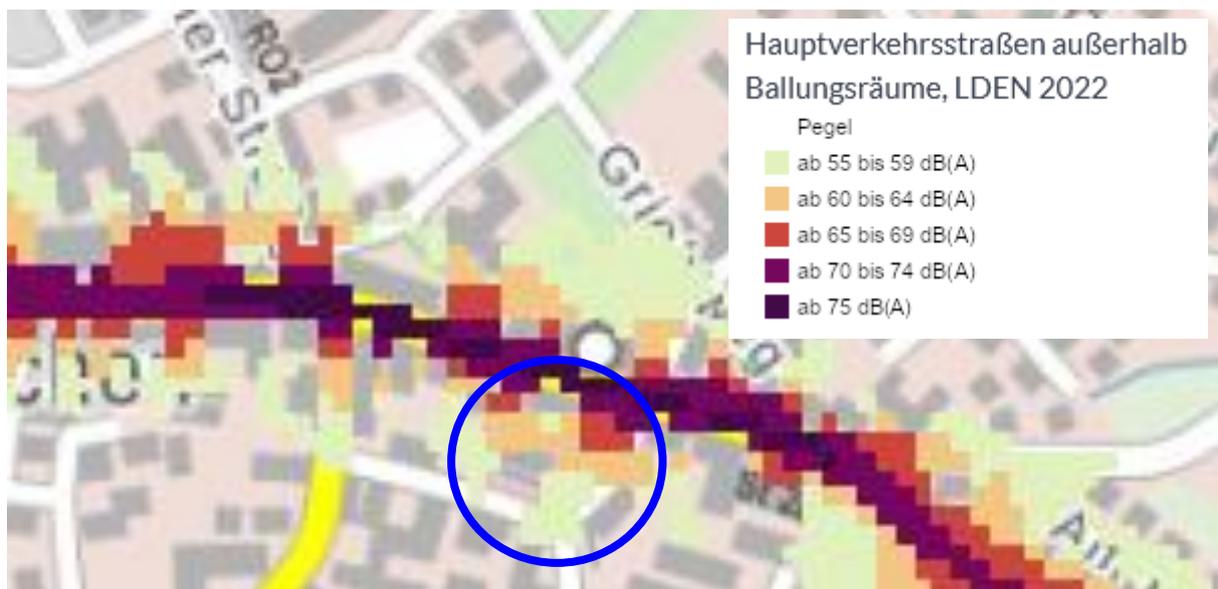


Abb. 6 Auszug aus Umgebungslärmkartierung 2022: Hauptstraßen außerhalb Ballungsräume, LDEN 2022 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas © 2024 LfU; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

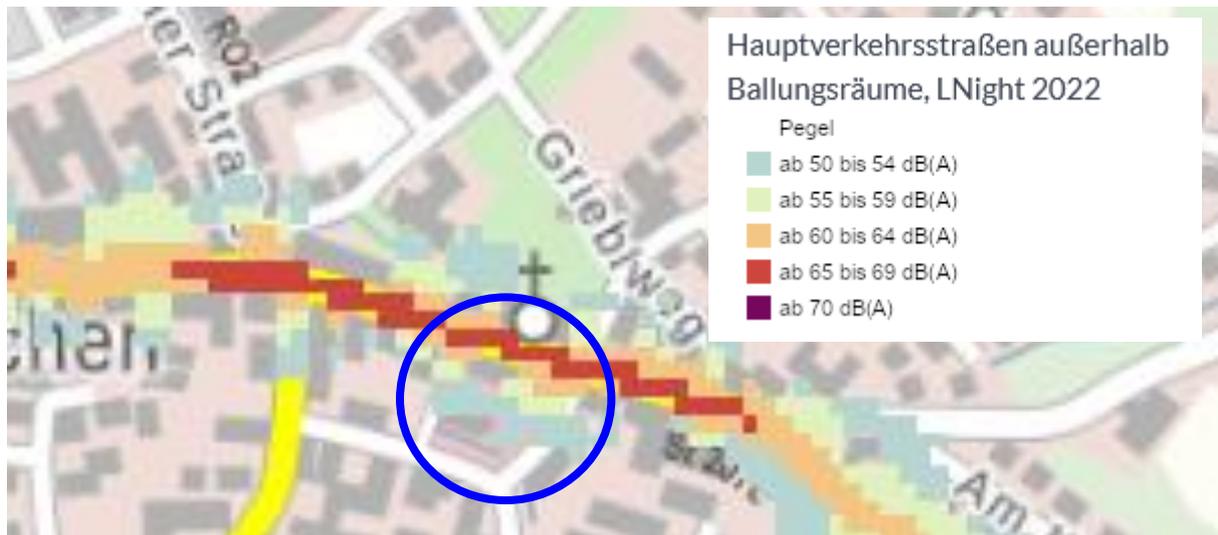


Abb. 7 Auszug aus Umgebungslärmkartierung 2022: Hauptstraßen außerhalb Ballungsräume, LNight 2022 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas © 2024 LfU; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

3.3 Planung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB des Ortskernes Feldkirchen. Besondere Rücksichtnahme ist bei baulichen Veränderungen vor allem auf den ortsbildprägenden Pfarrhof und die denkmalgeschützte Umfassungsmauer zu lenken.

Vor dem städtebaulichen Hintergrund und zur Wahrung des Maßstabes mit der Umgebung hat sich der Bauausschuss gegen die Errichtung eines erdgeschossigen Pfarrsaals ausgesprochen. Die vorliegende Planung dient vorrangig der Sicherung der städtebaulichen Qualität des Straßenraums im Zentrum des Hauptortsteils Feldkirchen.

In Anbetracht der Ansprüche an das Ortsbild und die innerörtliche prägende Situation soll eine mehrgeschossige Bebauung in diesem Bereich realisiert werden. Die Umsetzung einer großen Mischbebauung (Pfarrsaal im EG und Wohnungen im OG und DG) durch die Kirche als Grundstückseigentümer, oder einen solventen Investor aus den Reihen des Ordinariats wäre aus Sicht der Gemeinde wünschenswert.

Gerade Seniorenwohnungen oder Wohnungen für sozial schwache sowie für die Kindergartenangestellten (Vorteil bei der Mitarbeitergewinnung und sichere Mieteinkünfte), würden sehr positiv zum Image der katholischen Kirche vor Ort beitragen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 3.450 m² (=Baugrundstück). Von dieser Fläche dürfen entsprechend Festsetzung 45 % (Grundflächenzahl GRZ 0,45) überbaut werden. Die rechnerisch zulässige überbaute Grundfläche (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt somit circa 1.555 m².

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden keine Verkehrsflächen, keine öffentlichen oder privaten Grünflächen und keine sonstigen Flächennutzungen festgesetzt.

Alternativen

Bei Nichtrealisierung der Planung würde das bisherige Baurecht weiter bestehen. Die Errichtung neuer Gebäude würde in ihrer Höhenentwicklung weiterhin durch eine höchstzulässige Obergrenze der Wandhöhe definiert werden. Die Errichtung erdgeschossiger Gebäude wäre zulässig.

Eine Überarbeitung der Festsetzungen in Bezug auf aktuelle Rechtsprechung, die grünordnerische Entwicklung und auf die Ansprüche der Planung an Herausforderungen wie den Klimawandel würde nicht stattfinden.

4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ einschließlich bisheriger Änderungen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf den Festsetzungen der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung. Im Folgenden werden lediglich inhaltlich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen.

Im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde eine Darstellung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 gewählt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorhandenen Prägung des Gebiets und der ausgeübten bzw. geplanten Nutzung ist der überplante Bereich analog der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die zulässigen Nutzungsarten werden inhaltlich übernommen.

Vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungssituation in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird für den Bauraum „B“ (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) eine Wohnnutzung zugelassen. Zur Unterstützung und Gewährleistung der Zweckbestimmung des Quartiers werden für Geschossebenen (hier: Erdgeschoss) i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO jedoch einschränkende Regelungen zur Wohnnutzung getroffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt. Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der GR und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ

Für das Planungsgebiet wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ analog der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Mit den vorliegenden Nutzungen sind ein erhöhter Erschließungsaufwand und erhöhte Ansprüche an bauliche Anlagen, z. B. Kinderspielgeräte, verbunden. Vor dem Hintergrund einer zweckentsprechenden Nutzung darf i. V. m. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die rechnerisch ermittelte, höchstzulässige Grundfläche GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,75 überschritten werden.

Die zulässige Erhöhung der Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird kompensiert durch Festsetzungen zu einer wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten sowie durch erhöhte Anforderungen beziehungsweise Vorgaben in Bezug auf die Grünordnung. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz. 2 BauNVO werden eingehalten.

Zulässige Wandhöhe WH / Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung wird, durch Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) bestimmt. Die Werte werden analog der rechtskräftigen 12. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt. Für Flachdächer wird der obere Bezugspunkt auf die Oberkante der Attika bezogen festgesetzt. Absturzsicherungen bleiben in Bezug die untergeordnete raumbildende Wirkung unberücksichtigt.

Zur Sicherung und Wahrung der prägenden Merkmale des Straßenraums sind die prägenden Hauptbaukörper im Planungsgebiet mit mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen zu errichten. Zulässige Verbindungsbauten sind erdgeschossig auszuführen. Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude fügt sich in die überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung der Umgebung ein.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Für das Planungsgebiet ist entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Anlehnung an die Lage und Ausdehnung im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Diese berücksichtigen gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sowie ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Im Sinne eines Planungsspielraums werden Überschreitungen der Baugrenze i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO für angebaute Terrassen in begrenztem Maß ausnahmsweise zugelassen.

Durch die entsprechend Planzeichen festgesetzte Firstrichtung ist eine Einbindung in die umgebende Hauslandschaft zu erwarten. Ein Planungsspielraum wird in begrenztem Maß gewährt.

Erforderliche Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht.

Im Baubestand des Pfarrhofs St. Laurentius (Münchener Str. 1) werden die erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten. In Berücksichtigung der ortsbildprägenden Baubestands und der gewachsenen Situation im Umfeld des in weiten Teilen denkmalgeschützten Kirchenumfelds gilt für den Pfarrhof als Maß der erforderlichen Abstandsflächentiefe die

festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen i. V. m. den festgesetzten Baugrenzen. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze

Es gilt die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Entgegen der Festsetzung im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans sind im Sinne eines Planungsspielraums nicht überdachte Stellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung allgemein zulässig. Eine Ein- und Ausfahrt zur Münchener Straße ist wegen der eingeschränkten Sichtverhältnisse nicht zulässig.

Stellplatzflächen sind zum Straßenraum von einer Einfriedung freizuhalten, um das Ein- und Ausparken nicht zu erschweren und die Sichtbeziehungen nicht zu behindern.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes sind Stellplätze und Zufahrten, soweit verkehrstechnische Anforderungen dies erlauben, ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

KFZ-Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze sollten zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen sowie aus Gründen des Ortsbildes bevorzugt in wasserdurchlässigen und begrünenden Belägen (beispielsweise Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder ähnliches) ausgeführt werden.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Staatsstraße ST 2078 begrenzt. Im näheren und weiteren Umfeld befinden sich weitere Kreisstraßen. Negative Lärmeinwirkungen durch das vorhandene Verkehrsaufkommen und somit Vorbelastungen des Schutzguts Mensch sind im Umfeld des Vorhabens daher grundsätzlich gegeben, siehe hierzu auch Kap. 3.2.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ (1981) werden keine Festsetzungen oder Aussagen zur schalltechnischen Situation getroffen.

Im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Feldkirchen – Ortskern II“ im Bereich der benachbarten Bibliothek am Dorfplatz wurde ein Gutachten zur Beurteilung der schalltechnischen Situation erstellt.

Nach derzeitiger Einschätzung sind keine wesentlichen Änderungen der schalltechnischen Situation zu erwarten. Aufgrund der Nähe der Planungsgebiete ist die Situation vergleichbar.

Durch die vorliegende Planung findet keine wesentliche Veränderung der vorhandenen zulässigen Nutzung im Planungsgebiet statt.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden daher Festsetzungen zum Schallschutz analog der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung im Bereich des Feldkirchener Dorfplatzes (Bebauungsplan Nr. 46 „Feldkirchen – Ortskern II“) getroffen. Die Einhaltung der Festsetzungen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Bestand getroffen.

Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich daher an den Vorgaben der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung. Aktuelle ortsplanerische Entwicklungen im Gemeindegebiet und heutige Ansprüche an das Ortsbild, gegenwärtige Anforderungen im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und artenschutzrechtliche Aspekte wurden eingearbeitet.

Die zulässigen Dachformen werden in Anlehnung an das bisherige städtebauliche Konzept definiert. Im Bereich des Kindergartens und des möglichen Erweiterungsbaus werden gegenüber der bisherigen Planung zusätzliche Dachformen im Sinne eines Planungsspielraums zugelassen. Die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung in Form und Farbe entsprechen den ortsüblichen Ausprägungen.

Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten (Ziffn. 2, 3 und 5 der nebenstehenden Skizze „Bezeichnungen am Dach“) sind in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin unzulässig. Zur Unterstützung einer möglichen Wohnraumgewinnung durch ein ausgebautes Dachgeschoss und in Berücksichtigung mehrerer Bezugsfälle in der näheren Umgebung des Baugrundstücks wird die Errichtung von Satteldach- / Giebelgauben sowie von Zwerch- und Quergiebel (Ziff. 1, 4 und 6 der Skizze „Bezeichnungen am Dach“), z. T. in begrenztem Maß, zugelassen.

Alle Gebäude und Gebäudeteile mit Sattel- und Walmdächern müssen Dachüberstände aufweisen. Die festgesetzten Mindestmaße entsprechend den ortstypischen Dimensionen.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Qualität der Dachlandschaft und die Fernwirkung bündig in, das heißt bis maximal 20 cm über, und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren. Bei Flachdächern ist zur Steigerung der Effizienz auch eine Aufständering der Anlagen in begrenztem Maß zulässig.

4.7 Festsetzungen zur Grünordnung

Der, entsprechend Planzeichen festgesetzte, vorhandene Baumbestand ist aus Gründen des Naturschutzes und zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung zu erhalten, darf nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,50 m dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden oder sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen entsprechend geltendem Stand der Technik vorzunehmen.

Bei unvorhergesehenen Ausfällen sind die Bäume in gleicher Zahl und Qualität zu ersetzen. Von der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Der dominierende Solitärbaum im Umfeld des Pfarrhofs musste zwischenzeitlich entfernt werden. Zur Durchgrünung des Quartiers ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

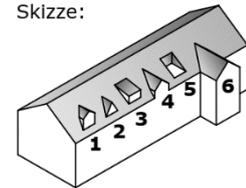
Zur Sicherung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung wird zudem ein Mindestpflanzgebot mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen. Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen, z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Für Obstbäume wird die Verwendung alter bewährter Sorten empfohlen.

Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind, aus Gründen des Naturschutzes und des Ortsbildes standortgerechte, heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere etc.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion und im Sinne einer möglichst umweltverträglichen Bauweise sowie aus Gründen des Ortsbildes zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Vor dem Hintergrund einer insekten- und vogelfreundlichen Bepflanzung privater Hausgärten und zur Unterstützung der Dorfökologie sind Schotter- oder Kiesgärten nicht zulässig.

Skizze:



Bezeichnungen am Dach

- 1 Satteldach- / Giebelgaube
- 2 Dreiecksgaube
- 3 Schleppegaupe
- 4 Zwerchgiebel / -haus /
Lukarne / Standgaube
- 5 Dacheinschnitt
- 6 Quergiebel (Risalit)

Im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser, einer Verbesserung des Umgebungsklimas sowie als erweiterter Lebensraum sind Flachdächer dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Für die Dachbegrünung sollte, soweit funktionell möglich und verfügbar, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft verwendet werden. Die Festsetzung der Dachbegrünung gilt nicht für die, in begrenztem Maß zugelassenen Flächen für notwendige technische Anlagen oder erforderliche nutzbare Freibereiche auf den Dächern.

Siedlungsökologisch sinnvolle Nutzungen sollen sich nicht gegenseitig ausschließen. Eine Nutzung von Sonnenenergie ist ausdrücklich gewünscht, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien in Form von Solarwärme- und Solarstromanlagen sind so anzuordnen, dass Energienutzung und Dachbegrünung auf der gleichen Fläche erfolgen können.

5.0 Auswirkungen der Planung

Vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I" einschließlich bisheriger Änderungen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Dennoch sind im auch vereinfachten Verfahren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung in Berücksichtigung des bereits vorhandenen Planungsrechts abzustellen ist.

Durch die vorliegende Änderungsplanung werden die maßgeblichen Festsetzungen der rechtskräftigen 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ grundlegend übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch vorliegende Planung nicht erhöht. Die erhöhte zulässige Überschreitung der rechnerisch ermittelten Grundfläche (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird kompensiert durch Festsetzungen zu einer wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten sowie durch erhöhte Anforderungen beziehungsweise Vorgaben in Bezug auf die Grünordnung.

Weitere Änderungen wie z. B. Fortschreibung bzw. Anpassung der gestalterischen Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Die Ergänzung und Fortschreibung der Festsetzung zur Grünordnung, z. B. Mindestpflanzgebot, Vorgaben zur Dachbegrünung etc. lassen positive Auswirkungen auf die Umweltbelange erwarten.

Wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet.

Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. In Anwendung des § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG und unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum UVPG ist für das vorliegende Vorhaben aufgrund der festgesetzten Grundfläche deutlich unterhalb des zulässigen Schwellenwerts von 20.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 24.10.2024 sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet, siehe hierzu auch Kap. 3.2.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalschutzbehörde bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen ist. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes demnach eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 42 BauGB werden durch diese Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht begründet.

5.1 Wasserrecht / Gefahren durch Wasser

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Feldkirchner Bachs und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

Entsprechend dem UmweltAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Hochwasser befindet sich das Planungsgebiet in weiten Teilen innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebiets HQ100 des Feldkirchner Bachs. Im Bereich der Hochwassergefahrenflächen ist bei Überflutung mit Wassertiefen von größer 0 bis 0,5 m zu rechnen.

Künftige Bauherren sind über diesen Umstand frühzeitig zu informieren.

Bei Einzelbauvorhaben ist demnach eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 und 8 WHG zu beantragen. Die Ausnahmegenehmigung ist beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Eindringen von Grund- und Niederschlagswasser sind mit den Antragsunterlagen nachzuweisen. So sind Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Zudem gelten grundsätzlich die sonstigen Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete nach § 78 a WHG, die Regelung des § 78 c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Überplanung eines ausgewiesenen bestehenden Baugebiets. Somit ist das Planungsgebiet nicht als neues Baugebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG anzusehen.

Im Allgemeinen kann angenommen werden, dass der Hochwasserschutz im nicht beplanten Innenbereich die Bebaubarkeit zum Beispiel von Baulücken oder die Wiedererrichtung baulicher Anlagen unter dem Gesichtspunkt Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht in Frage stellen kann (*Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben, ARGE BAU, 26.11.2018*).

Für die Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten gilt grundsätzlich das allgemeine Erhaltungsgebot des § 77 Satz 1 WHG, nach dem Überschwemmungsgebiete in Ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind.

Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und bebaute Flächen haben in der Regel die Funktion der Rückhaltung verloren. Es ist in diesem Zusammenhang daher davon auszugehen, dass der Retentionsausgleich nicht erforderlich ist.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die den Hochwasserabfluss behindern oder einen Rückstau in vorhandene Bebauung verursachen.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass es im Rahmen des Klimawandels im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen kann.

5.2 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Nach der in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügten Klimaschutzklausel soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Der Klimaschutz soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, umgesetzt werden.

Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Hitzebelastung</u> (wie z.B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung. Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Bodenbelägen dienen der Regulierung klimatischer Aufheizungseffekte.
<u>Extreme Niederschläge</u> (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser und Fördern eine Versickerung auf dem Baugrundstück. Entwicklung von Wohnbauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Energieeinsparung / regenerative Energien</u> (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung. Sparsame Erschließung von Bauflächen. Empfehlungen zur Nutzung von Sonnenenergie. Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Vermeidung von CO₂-Ausstoß, Förderung der CO₂-Bindung</u> (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO ₂ -neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen. Entwicklung von Bauflächen im zentralen innerörtlichen Hauptortsbereich.

Tab. 3 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen empfohlen.

Der Planumgriff liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1165 - 1179 kW/m² (EnergieAtlas Bayern © 2024 Bayerische Staatsregierung, Datenabruf am 03.12.2024). Daraus ergibt sich eine gute mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie bzw. Photovoltaik. Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Gebäude ergibt sich ausreichende begünstigte Möglichkeiten der Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen. Des Weiteren kann bei Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen bestätigt. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen.

Weitere Informationen können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern <https://www.energieatlas.bayern.de>

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I" einschließlich bisheriger Änderungen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Durch die vorliegende Änderungsplanung werden die maßgeblichen Festsetzungen der rechtskräftigen 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Feldkirchen Ortskern I“ grundlegend übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch vorliegende Planung nicht erhöht. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht wesentlich verändert.

Mit dieser Bebauungsplanänderung liegt daher kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft i. S. der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor.

Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht begründet. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan werden zudem Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt. Diese sind:

Schutzgut Mensch / Ortsbild

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude sowie Sicherstellung des ortsbildprägenden, gewachsenen Straßenraums.
- Festsetzungen zum Schallschutz.
- Entwicklung eines vorgeprägten Bereichs unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von innerörtlichen Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und vergleichsweise geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

- Ausführung der Zäune ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich von Stellplätzen und soweit verkehrstechnisch möglich von Zufahrten.
- Vorgaben zur Ein- / Durchgrünung des Quartiers.
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Mindestpflanzgebote, Vorgaben zu Mindestqualitäten, etc.

Schutzgut Boden / Wasser

- Unterschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich von Stellplätzen und soweit verkehrstechnisch möglich von Zufahrten.
- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.

Schutzgut Klima / Luft

- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude, die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.
- Entwicklung vorgeprägter Bereiche.

5.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Auf das Kapitel 3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten wird verwiesen.

In unmittelbarer Nachbarschaft lebt eine Kolonie der Großen Mausohr-Fledermaus. Die bundesweit bedeutsamen Wochenstuben in der Kirche St. Laurentius stehen als FFH Gebiet im Rahmen der Natura 2000 unter Schutz (FFH-Gebiet 8037-372.02 „Mausohrkolonien im südlichen Landkreis Rosenheim“). In einem Umfeld von mindestens 1 km befinden sich keine weiteren europäische oder nationale Schutzgebiete. Eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung der im weiteren Umfeld befindlichen europäischen und nationalen Schutzgebiete ist aufgrund der Entfernung sowie der Lage innerhalb des Ortsbereichs von Feldkirchen nicht zu erwarten.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 02.12.2024, befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine kartierten Biotopflächen. Die nächstgelegene Biotopfläche befindet sich mit einer „Extensivwiese am östlichen Ortsrand von Feldkirchen“ (Biotop Nr. 8037-0036-001) circa 450 m östlich des Planungsgebiets. Eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung der Biotopflächen ist aufgrund der Entfernung sowie der Lage innerhalb des Ortsbereichs von Feldkirchen nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Die unbebauten Flächen des nördlichen Planungsgebiets dienen als Hof- und Erschließungsflächen sowie als Frei- und Grünbereiche im Gebäudeumfeld. In diesem Zusammenhang weisen sämtliche Grün- und Freiflächen eine anthropogene Prägung auf. Der dominierende Solitärbaum (Linde) im Innenhof des Pfarramts musste zwischenzeitlich entfernt werden.

Die Freibereiche des südlichen Planungsgebiets werden durch den Kindergarten als Spiel- und Freibereich genutzt. Eine ortsbildprägende Linde spendet hier Schatten.

Der Baumbestand im Planungsgebiet weist einen guten Allgemeinzustand auf. Die Bäume werden regelmäßig gepflegt. Entsprechende Astschnitte weisen eine gute Wundholzbildung auf.

Das überplante Gebiet, eingespannt durch die Münchener Straße, die Ollinger Straße, die Salzstraße und den innerörtlichen Fußweg, weist insgesamt eine gute Ein- und Durchgrünung von siedlungstypischen Gehölzen und ein typisches ländliches Erscheinungsbild auf. In weiten Teilen rahmen Heckenstrukturen das Quartier.

Den benachbarten Feldkirchener Bachs (außerhalb des Planungsgebiets) flankieren mehrere dominierende Solitär-Laubbäume.

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 "Feldkirchen Ortskern I" einschließlich bisheriger Änderungen. Durch die vorliegende Änderungsplanung werden die maßgeblichen Festsetzungen der rechtskräftigen 12. Änderung des Bebauungsplans grundlegend übernommen.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Bauarbeiten voraussichtlich zur Beseitigung von einigen Obst- und Laubbäumen. Grundsätzlich stellen diese Gehölze einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar. Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Zudem ist grundsätzlich anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchslose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

In die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen wird durch diese Planung nicht unmittelbar eingegriffen.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Auch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind, ein unmittelbarer Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt demnach nicht vor.

Im Eingriffsbereich sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Im unmittelbaren Eingriffsbereich sind aufgrund der intensiven Nutzung keine Gehölzstrukturen vorhanden die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Es wird darauf allgemein hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen und zu töten, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z. B.

- Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sollten nur innerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden.
- Gebäude sind vor der Ausführung von Abbrucharbeiten von einer hierfür qualifizierten Person auf eine Besiedelung von geschützten Arten zu kontrollieren und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt auch für Teilabbrüche und Rückbauten. Ggf. erforderliche Maßnahmen und Ersatzquartiere (Zahl und Ausführung) sind nach Vorliegen des Begehungsprotokolls festzulegen. Die zeit- und fachgerechte Ausführung ist von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren.
- Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Art. 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vogel und Fledermäuse sind zudem lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (warmweiße Leuchtkörper, LED) zulässig. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen).

Feldkirchen-Westerham, den

.....
Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

BayernAtlas

<https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Herausgeber: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Alexandrastraße 4, 80538 München, service@geodaten.bayern.de

Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)

<http://risby.bayern.de/>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Referat 101 Allgemeine Angelegenheiten, Raumberechnung; 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

Bayerischer Denkmal-Atlas

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de

Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern

<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de

Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern

© 2005 – 2021 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Rosenheim

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München

Stand: Dezember 1995

Rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Digitale Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000, Stand April 2024